

Ville de LORIENT

PAET - Pôle Aménagement Environnement et Transports

Référence : RJ

CONSEIL MUNICIPAL **SEANCE DU 17 OCTOBRE 2019**

INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

Le commerce est un élément clé du dynamisme des centralités. Il participe à l'animation de la ville mais aussi au vivre ensemble. Dans la plupart des communes du pays de Lorient, les centralités urbaines assurent une fonction commerciale de proximité recherchée par les habitants.

Or, depuis quelques années, le commerce connaît des mutations profondes que certains désignent comme une « révolution commerciale ». Internet, la financiarisation du commerce, l'évolution de la demande des ménages bouleverse le modèle extensif à l'œuvre depuis les années 70/80. Les m² supplémentaires de surfaces commerciales ne se traduisent plus par un surcroît de chiffre d'affaires et des créations d'emplois

Dans ce contexte, les centralités sont vulnérables. Elles peuvent être fragilisées par des croissances importantes et non régulées en périphérie, par un étalement urbain non maîtrisé...

Le maintien du commerce de proximité en centre-ville ainsi que dans les pôles commerciaux de quartier lorientais constitue l'un des enjeux forts du Schéma de Cohérence territoriale du pays de Lorient, approuvé le 16 mai 2018, en tant que générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale du territoire.

Dans ce cadre, la Ville de Lorient entend utiliser l'ensemble des outils législatifs et réglementaires à sa disposition pour favoriser et développer un commerce de qualité dans ses centralités commerciales et lutter contre la vacance des locaux commerciaux.

D'ores et déjà, le droit de préemption urbain renforcé a été renouvelé sur le secteur élargi du centre-ville par délibération du Conseil municipal en date du 12 juin 2014. Ce droit de préemption permet à la Ville d'être informée, au travers des déclarations d'intention d'aliéner, notamment des cessions de murs de locaux commerciaux.

Aujourd'hui, la Ville de Lorient souhaite utiliser la possibilité qui lui est offerte par l'article 58 de la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises. Cet article institue au profit des communes un dispositif permettant l'instauration d'un droit de préemption portant sur les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m². Ce dispositif, codifié aux articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'Urbanisme, permet à la commune concernée d'être informée de toute cession de fonds artisanaux ou commerciaux, de baux commerciaux ou des terrains précités. En cas d'absolue nécessité, elle peut se substituer à l'acquéreur en exerçant son droit de préemption.

Le diagnostic commercial de la commune a mis en évidence la nécessité d'instaurer ce droit de préemption pour toutes les centralités commerciales de la Ville de Lorient et la ZACOM Lorient Nord, telles que définies au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT, ainsi que pour le secteur attractif de la Base, aujourd'hui sujet à des mutations commerciales très fréquentes.

Un rapport analysant la situation et les principales menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale de proximité, annexé à la présente délibération, motive la délimitation de ce périmètre.

En effet, en dépit d'un tissu de qualité, des pôles de proximité lorientais montrent depuis quelques années des signes de fragilité. Dans certains quartiers, des activités disparaissent et l'offre devient moins diversifiée : le nombre d'enseignes de services augmente au détriment des commerces traditionnels : artisans, commerces de bouche, équipement de la personne (habillement, accessoires, chaussures). L'usage de droit de préemption permettra à la Ville de mieux préserver la vitalité commerciale du territoire, vecteur de son attractivité.

L'instauration de ce droit de préemption est un véritable atout :

- Pour les centralités en préservant la diversité commerciale et le maintien des linéaires commerciaux,
- Pour la ZACOM Lorient Nord et le secteur de « La Base » en disposant d'une visibilité sur les projets non soumis à l'autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) mais qui peuvent faire l'objet d'une aliénation à titre onéreux,
- Pour apporter des données essentielles à l'Observatoire du Commerce sur la valeur des transactions en centralités

Pour ne pas limiter excessivement la liberté d'entreprendre, ce droit de préemption ne peut être utilisé que de manière exceptionnelle et dans le cadre d'une procédure encadrée.

Concrètement, une fois le droit de préemption instauré dans le périmètre, chaque aliénation à titre onéreux est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette dernière disposera d'un délai de deux mois pour se porter éventuellement acquéreur du fonds, du bail commercial ou du terrain.

La finalité du droit de préemption n'est pas que la commune conserve la propriété du fonds artisanal, du fonds de commerce, du bail commercial ou du terrain qu'elle aura acquis. Elle devra le rétrocéder à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers dans le délai de deux ans compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

Il est précisé que le projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, le projet de la présente délibération ainsi que le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale ont été soumis à l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan par courrier en date du 17/07/2019 conformément aux dispositions de l'article R.214-1 du Code de l'Urbanisme.

Les chambres consulaires disposaient d'un délai de deux mois à compter de leur saisine pour faire part de leurs observations. Au-delà de ce délai, leur avis était réputé favorable.

La CCIM du Morbihan – délégation de Lorient n'a formulé aucune réserve dans son courrier daté du 11 septembre 2019.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat n'a pas répondu à ce jour.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 214-1 et suivants et l'article

R 214-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2122-22,

Vu la délibération du 22 février 2018 relative à la délégation de pouvoirs du Conseil Municipal au Maire,

Vu l'avis de la CCIM du Morbihan – délégation de Lorient en date du 11/09/2019, reçu le 13/09/2019

Vu l'avis non parvenu de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Morbihan

Vu l'avis des commissions concernées,

Vu le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Vu le rapport de situation de commerce et de l'artisanat sur le périmètre concerné,

Vu l'avis des commissions concernées,

Article 1 : **APPROUVE** le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité conformément au plan annexé.

Article 2 : **DECIDE** d'instaurer, au sein de ce périmètre, au profit de la commune de Lorient un droit de préemption sur les aliénations à titre onéreux de :

- Fonds artisanaux
- Fonds de commerce
- Baux commerciaux
- Terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Article 3 : **CONFIRME** la délégation du pouvoir du Maire consentie par le Conseil Municipal en date du 22 février 2018, en application de l'article L.2122-22 alinéa 21 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 4 : **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme :

- D'un affichage en mairie durant un mois
- D'une mention de son affichage dans deux journaux diffusés dans le département

Article 5 : **PRECISE** qu'ampliation de la présente délibération sera adressée :

- A M. le Sous-Préfet de Lorient
- A M. le Directeur Départemental des Finances Publiques
- Au Conseil Supérieur du Notariat
- A la Chambre Départementale des Notaires
- Aux Barreaux constitués par le Tribunal de Grande Instance de Lorient
- Au greffe du Tribunal de Grande Instance



1:50 000

